

Te Huur: Culturele broedplaats Vlampijpstraat 50

Datum publicatie: 29 september 2025

De gemeente Utrecht ("de gemeente") zoekt een huurder voor de invulling van de "Vlampijpstraat 50", gelegen in het werkspoorkwartier. Tot vorig jaar was dit gebouw een van de grootste culturele maakplekken van Utrecht, onder de noemer de Vlampijpateliers. Het gebouw wordt de komende jaren gerenoveerd. Na de renovatie blijft het gebouw definitief een culturele broedplaats met betaalbare werkplekken voor de cultuursector. De gemeente zoekt een hoofdhuurder die na renovatie in het gehuurde een culturele broedplaats met atelier ruimtes gaat realiseren en exploiteren. Hiervoor schrijft de gemeente een openbare selectie uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen om in aanmerking te komen voor een huurovereenkomst.

Objectinformatie

Adres: Vlampijpstraat 50, 3534 AR Utrecht
Kadastrale kenmerken: Onderdeel van: Gemeente Catherijne, sectie B, nummer 9683
Bestemmingplan: Cartesiusweg en omgeving
Bestemming: Bedrijventerrein, Bedrijven zijn toegestaan t/m een bedrijfscategorie 3.1
Gebruik: Creatieve broedplaats met atelierruimtes

Oppervlakte gehuurde volgens de NEN2580 op basis van het SO-ontwerp:

ca. 2680 m² Bruto vloeroppervlakte (BVO)
ca. 2144 m² verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)
Buitenterrein van ca. 3000m²

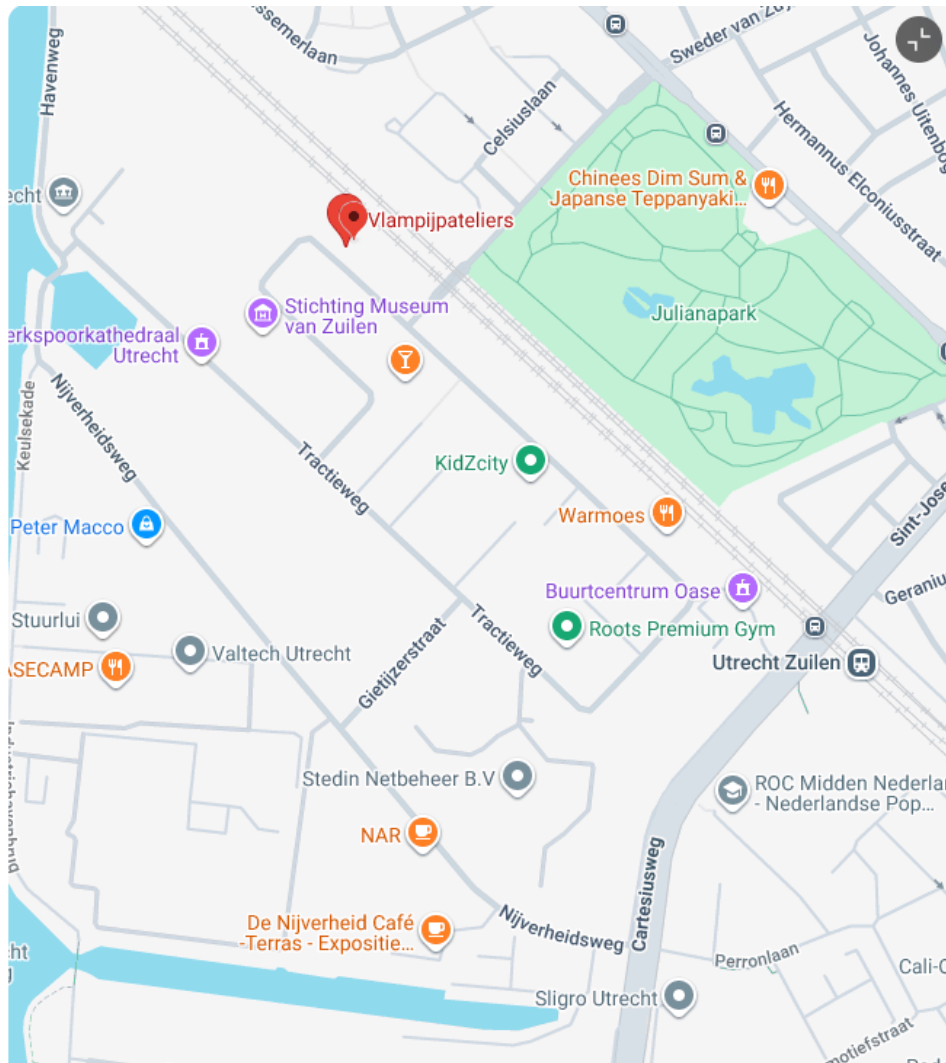
Deelverhuur mogelijk: nee

Historische context

Het Werkspoorkwartier heeft een rijke industriële geschiedenis. Het gebouw, oorspronkelijk gebouwd in 1958 als constructiebureau voor Werkspoor, is een van de laatste overblijfselen van deze historische locatie. Andere historische gebouwen in het gebied zijn onder andere de montagehal, de energiecentrale en de voorbewerkingshal. In 1913 kwam Werkspoor voor de fabricage van o.a. treinen en stalen bruggen naar Utrecht. Op haar hoogtepunt had het bedrijf 5.000 medewerkers. Naast treinen produceerde het bedrijf toen ook bussen, bruggen, ijzergietwerk, apparaten voor o.a. de petrochemische industrie, staalconstructies en had het een grote buitendienst voor installatietechniek in de industrie. De laatste treinen werden geleverd in 1972, in 1983 viel het doek voor de apparatenfabriek van het Werkspoor. Sinds 2001 werd het gebouw gebruikt als atelierpand.

Ligging Vlampiepstraat 50

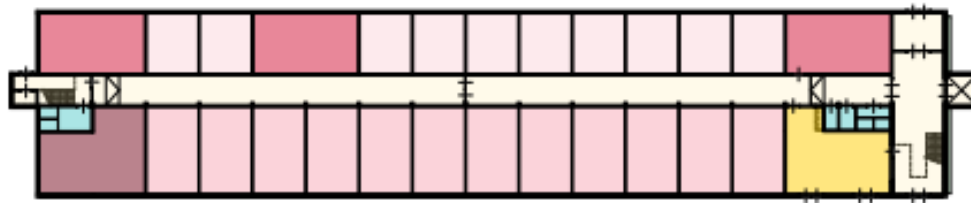
De Vlampijpstraat is gelegen in het bekende Werkspoorkwartier. Op de onderstaande afbeelding is met een rode markering aangegeven waar de Vlampijpstraat 50 is gesitueerd. In de omliggende straten zijn meerdere culturele en creatieve broedplaatsen gelegen waardoor de Vlampijpstraat een aantrekkelijke plek is voor culturele en creatieve makers. De Vlampijpstraat 50 is ook met openbaar vervoer goed te bereiken, in ongeveer 5 minuten loop je vanaf station zuilen naar de locatie.



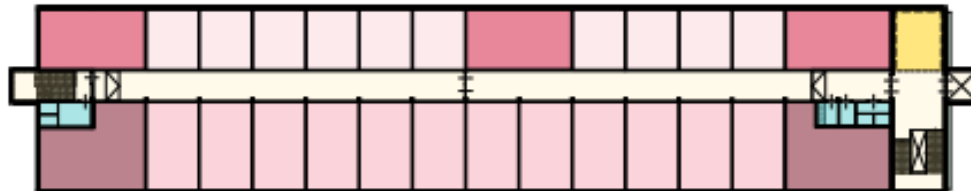
Objectinformatie

Het gebouw aan de Vlampijpstraat 50 bestond uit twee gebouwdelen. Gebouwdeel A en gebouwdeel B. Na een haalbaarheidsonderzoek is besloten om een deel van het gebouw te slopen (bouwdeel A), bouwdeel B (ca 2030m² BVO) te revitaliseren en een uitbreiding te realiseren bovenop de eerste verdieping (ca 650m² BVO) op het deel wat blijft staan. In totaal komt na de renovatie het te verhuren oppervlakte hierdoor uit op ca 2680m² waarbij rekening is gehouden met de verhouding VVO/ BVO van ca 80%. De verhouding VVO/ FNO zal in het definitief ontwerp verder worden uitgewerkt. Daarnaast is de gemeente Utrecht een fietsroute aan het ontwikkelen die van Utrecht naar Amsterdam komt te lopen.

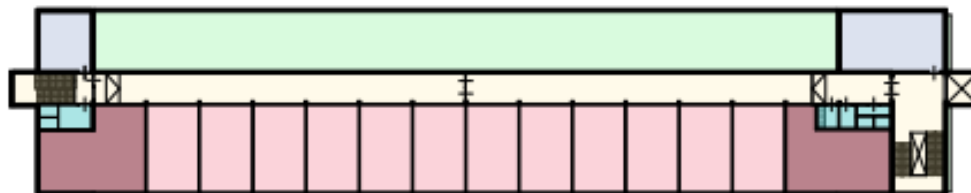




Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Legenda functies

-  Atelier 18m²
-  Atelier 26m²
-  Atelier 36m²
-  Atelier 40-45m²
-  Expositie ruimte
-  Centrale hal
-  Toiletten / MIVA toilet / Werkkast / Pantry
-  Sedumdak / Vegetatiewand
-  Techniekruijnte

Opleverniveau na renovatie vanuit de Gemeente

- ☐ Het te verhuren gebouw, hierna: “het gebouw” wordt in casco plus staat gerenoveerd en verduurzaamd;
- ☐ Duurzaam gebouw, na oplevering is naar verwachting het gebouw BENG (bijna energie neutraal) met minimale impact op het milieu;
- ☐ Vloerbelasting ‘as is’ 250 kg/m², casco;
- ☐ Het gebouw wordt opgeleverd conform de eisen van Besluit Bouwwerken Leefomgeving voor bestaande bouw industriefunctie;
- ☐ Het buitenterrein wordt opgeleverd in de huidige staat, er worden enkele parkeerplekken gerealiseerd;
- ☐ Geen vloer- en plafondafwerking;
- ☐ Zonwering buitenzijde aan zonzijde;
- ☐ Deels met (huidige)scheidingswanden (deels later aan te brengen scheidingswanden tussen verhuurbare unit door de huurder).

Invulling

De gemeente heeft als doel om deze locatie weer een inspirerende plek wordt voor kunstenaars, de cultuursector, en het Werkspoorkwartier in lijn met [het uitvoeringsprogramma huisvesting creatieve en culturele sector 2025-2028](#) en de omgevingsvisie Werkspoorkwartier. Dit doen we door het gebouw na de renovatie een permanente invulling te geven als culturele broedplaats met werkruimtes voor kunstenaars en andere kleinschalige bedrijven uit de cultuursector. Bij voorkeur wordt een differentiatie door de hoofdhuurder aangebracht in tarieven, met als doel om een lager tarief te kunnen bieden aan kunstenaars uit de cultuursector.

Wij hanteren de volgende definities:

Een **culturele broedplaats**: een pand met in hoofdzaak werkruimten voor minimaal 5 kleinschalige bedrijven en organisatie in de kunst en cultuur met daarbij eventueel ruimten voor tentoonstellingen en uitvoering.

De **cultuursector**: omvat amateurkunst en cultuureducatie, archieven, architectuur en stedenbouw, beeldende kunst en vormgeving, dans, film, landschapsarchitectuur, letteren en bibliotheken, media, monumenten en archeologie, musea, muziek en muziektheater, en theater.

Bestemmingsplan Cartesiusweg en omgeving

Het perceel en pand heeft de bestemming Bedrijventerrein, waar bedrijven zijn toegestaan t/m een bedrijfscategorie 3.1 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast gelden voor het perceel de functieaanduidingen ‘atelier’, ‘specifieke vorm van bedrijventerrein - creatieve bedrijven’ en specifieke vorm van detailhandel-1’.

1.17 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13 atelier:

Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

Beoogde huurder(s)

De gemeente zoekt één hoofdhuurder. Het is mogelijk voor de hoofdhuurder om ruimtes in het gehuurde onder te verhuren aan bedrijven en organisaties in de kunst en cultuursector na voorafgaande toestemming en onder de gestelde voorwaarden van verhuurder. De hoofdhuurder (of penvoerder) is een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid.

De gemeente vindt het belangrijk dat de voormalige onderhuurders van de Vlampijpateliers de mogelijkheid kunnen krijgen om terug te keren naar het pand. Daarom vragen wij u als toekomstig hoofdhuurder van de Vlampijstraat 50 of u hen een passend en betaalbaar aanbod kunt doen. Het gaat hierbij om ca 50 voormalig onderhuurders van de Vlampijpateliers, die bij de gemeente bekend zijn. Het merendeel van deze voormalige onderhuurders heeft momenteel een andere werkruimte elders. Het is aan de voormalige onderhuurders of zij het aanbod willen accepteren of niet.

Ontwerpproces

Het schetsontwerp is afgerond, maar gedurende de huurdersselectie worden de laatste definitieve ontwerpen gemaakt. In deze fase is het mogelijk om samen met het ontwerpteam tot kleine aanpassingen te komen. Hierbij valt te denken aan aansluitpunten elektra, verlichting e.d. De fundamentele basisinrichting van het gebouw en de keuze voor installaties en het afwerkniveau zijn dan al gemaakt. Verzoeken vanuit huurder die kunnen leiden tot vertraging van het project zal de gemeente niet meenemen in het ontwerp. De inrichting van het buitenterrein valt niet binnen de opdracht van het ontwerpteam. Meerkosten voortkomend uit eventuele aanvullende wensen komen voor rekening van de geselecteerde huurder. Aan de afbeeldingen en tekeningen geven een indicatie van een eerste schetsontwerp. Er lopen onderzoeken om zoveel mogelijk uit de bestaande situatie te hergebruiken. Aan deze afbeeldingen en schetsen uit het schetsontwerp kunnen geen rechten worden ontleend.

De voorlopige planning van het ontwerp en de realisatie ziet er als volgt uit:

- Afrondend definitief ontwerp Q1 2026
- Selectie aannemer eind april 2026
- Start werkzaamheden renovatie Q2-Q3 2026
- Oplevering project is Q2-Q3 2027
- Ingangsdatum huurovereenkomst is gelijk aan oplevering project Q3 2027

Planning is o.a. onder voorbehoud van een verleende omgevingsvergunning en het kunnen selecteren en contracteren van de aannemer. Hierbij is de inmiddels goedgekeurde DUMAVA-subsidie van het Rijk voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed van grote invloed. Voorwaarde bij de toegekende DUMAVA-subsidie is dat de verduurzamingsmaatregelen uiterlijk op 1 juli 2027 zijn afgerond. Huurder is zich bewust van deze planning en dat er geen vertraging mogelijk is. De Gemeente zal de huurder structureel op de hoogte houden over de voortgang van de planning. Oplevering van het bouwproject is tevens start huurovereenkomst.

Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	Bij oplevering project: Verwachting Q3 2027
Huurtermijn:	10 jaar + 5 jaar + 5 jaar, daarna voor onbepaalde tijd. Indien er sprake is van een beleidsondersteunende partij met een 4 jaarlijkse subsidie beschikking is de gemeente bereid haar huurtermijnen hierop aan te passen indien gewenst.
Opzegtermijn:	Bij de eerste drie huurtermijnen (10+5+5 jaar), tenminste 12 maanden voor afloop huurtermijn. Vanaf onbepaalde tijd opzegtermijn van tenminste 12 maanden.
Bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Cartesiusweg en omgeving Bedrijventerrein
Gebruik:	Culturele Broedplaats voor kleinschalige bedrijven in de kunst en cultuur
Huurprijs:	Kostprijsdekkende huur: De kostprijsdekkende huurprijs bedraagt (na aftrek van subsidie(s) en een bijdrage door de gemeente) € 75 m2/vvo exclusief BTW, prijspeil 2025. Als u een subsidierelatie heeft met de gemeente Utrecht waaruit ook de huisvestingslasten betaald moeten worden of de gemeente heeft een langdurige inkooprelatie met u, ondersteunt u het beleid van de gemeente Utrecht. U kunt ook het beleid van de gemeente Utrecht ondersteunen als uw kerntaak direct bijdraagt aan de effectdoelstellingen van de gemeente Utrecht én u in uw statuten heeft vastgelegd geen winstoogmerk te hebben én uw activiteiten gericht zijn op de gemeente Utrecht en aanwijsbaar ten goede komen aan inwoners van de gemeente Utrecht. Voor deze drie punten levert u een onderbouwing aan die wij toetsen. We toetsen ook de volgende punten: - Zijn uw activiteiten niet in strijd met de wet, het algemeen belang, de openbare orde, of gemeentelijk beleid - Mogen we, binnen de wettelijke kaders zoals de Wet Markt en Overheid, u een kostprijsdekkende huur rekenen Voor deze twee punten hoeft u geen onderbouwing aan te leveren

	Dit betekent dat wanneer er hoofdzakelijk (minimaal 80%) een beleidsondersteunende invulling (zoals kunst cultuur) wordt gegeven aan het pand door huurder en eventuele onderhuurders, een kostprijs dekkende huur wordt gerekend. Indien de geselecteerde beleidsondersteunende partij/huurder in de loop van de huurperiode niet langer voldoet aan de criteria van beleidsondersteunende partij als bedoeld in de Vastgoednota 2025-2030 dan wordt de huurprijs aangepast naar een markthuur. Voor niet beleidsondersteunende partijen geldt volgens de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 een markthuur.
BTW:	Indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs kunt u niet in aanmerking komen voor de huur van deze locatie.
Servicekosten	Servicekosten voor het onderhoud aan de installaties worden bepaald aan de hand van het Technisch Ontwerp. De concept demarcatie wordt toegevoegd Bijlage 3. Huurder en verhuurder kunnen op bepaalde onderdelen in overleg treden over de definitieve demarcatie. De servicekosten worden vastgesteld, uiterlijk 4 maanden voor start huurovereenkomst. Voor zover bijkomende levering van zaken en diensten niet door de verhuurder worden verzorgd dient de huurder zelf voor eigen rekening en risico rechtstreekse overeenkomsten af te sluiten.
Indexering:	De huurprijs en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2026 verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100) zoals wordt gepubliceerd door het CBS. <i>Indien de te sluiten huurovereenkomst na 1 januari 2026 wordt gesloten zal de vermelde huurprijs geïndexeerd worden naar het moment van af sluiten van de huurovereenkomst.</i>
Betalingen:	Per maand vooruit te voldoen.
Zekerheidsstelling:	Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van drie maandhuren <i>voorafgaand aan ingangsdatum van de huurovereenkomst</i>
Onderhuurprijs	De onderhuurprijs die de onderhuurder betaalt is opgebouwd uit:

	- Kale huurprijs (inclusief de beheerkosten van de hoofdhuurder) - Kosten bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) De beheerkosten van de hoofdhuurder zijn o.a.: - Reservering leegstand - Personeels & organisatie kosten - Post onvoorzien
Bijzondere huurvoorwaarden:	Onderverhuur: Verhuurder verleent (onder voorwaarden) medewerking aan onderverhuur aan gebruikers met bedrijven en organisaties in de kunst- en cultuursector (zie onder het kopje 'invulling') Plan van aanpak en ondernemingsplan als onderdeel van huurcontract. Het plan van aanpak en ondernemingsplan van de inschrijver wordt onderdeel van het huurcontract. De uitgangspunten van het plan van aanpak en het ondernemingsplan zullen jaarlijks geëvalueerd worden door de gemeente Utrecht en de huurder, op basis van een door huurder aangeleverde rapportage. De huurder heeft het te huren gebouw toegewezen gekregen op basis van dit goedgekeurde plan van aanpak en ondernemingsplan en is hiermee gehouden aan de uitvoering van het plan van aanpak en ondernemingsplan. Wezenlijke wijzigingen ten aanzien van de doelstelling en of realisatie van het plan van aanpak en het ondernemingsplan kunnen alleen in overleg met de gemeente goedgekeurd worden. Onderhuurprijs bindend De aangeboden onderhuurprijs is bindend gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, met dien verstande dat deze jaarlijks mag worden geïndexeerd overeenkomstig de CBS consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens. U dient jaarlijks de gemeente een overzicht te verstrekken van de door u bij de onderhuurders in rekening gebrachte (en geïndexeerde) onderhuurprijs. Met de onderhuurprijs wordt verstaan de (geïndexeerde) kale huur. Daarnaast de servicekosten met de leveringen en diensten opgesplitst naar categorie volgens de geldende voorwaarden uit de algemene bepalingen ROZ-model 7:230A BW kantoorruimte 2025

	Deze verplichting zal middels een boetebeding worden opgenomen in de hoofdhuurovereenkomst. Planning DUMAVA subsidie Partijen zijn zich bewust van de planning rondom de DUMAVA subsidie. Uitloop op het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen niet mogelijk is. Deze deadline staat op 1 juli 2027.
Huurovereenkomst:	Conform standaard model Gemeente Utrecht, gebaseerd op het ROZ-model 7:230A BW, met de daarbij behorende Algemene Bepalingen. Op te vragen bij de gemeente.
Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een Bibob procedure onderdeel kan uitmaken.
Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht	Mogelijk kunt u in aanmerking komen voor de Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht. Hieronder leest u meer over de regeling. https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705949/1

Selectiecriteria

De gemeente Utrecht beoordeelt inschrijvingen op basis van hieronder genoemde criteria. De criteria zijn opgebouwd uit randvoorwaardelijke eisen (voldoet u niet aan één van deze eisen dan maakt u geen aanspraak op een aanbieding vanuit de gemeente Utrecht) en aanvullende criteria. Het staat de gemeente vrij om geen overeenkomst aan te gaan met één van de partijen die zich hebben ingeschreven. Of een nieuwe selectieprocedure te starten, wanneer voor de gemeente blijkt dat partijen niet of onvoldoende punten scoren op de aanvullende criteria. Ten overvloede wordt erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Randvoorwaardelijke eisen	Weging (Knock-Out)
Het niet voldoen aan de volgende voorwaarden:	
Het niet accepteren van de huursom en huurvoorwaarden, zoals hierboven weergegeven en de huurovereenkomst conform het standaardmodel van de gemeente Utrecht.	K.O.
Het niet accepteren van de door de gemeente gestelde voorbehouden voor het aangaan van een huurovereenkomst.	K.O.
Geen positief advies voortvloeiend uit een eventuele Bibob procedure.	K.O.
Het (beoogde) gebruik voldoet niet aan het bestemmingsplan.	K.O.
U en de (onder)huurders van het gehuurde voldoen niet aan de 90% regeling voor btw-belaste prestaties.	K.O.
Aanvullende criteria:	weging

Aanvullend op de randvoorwaardelijke criteria wordt als aanvullende criteria gevraagd om een Plan van Aanpak en een Ondernemingsplan. Zowel het Plan van Aanpak (1) als het Ondernemingsplan (2) maakt gebruik van SMART formulering door middel van cijfers, percentages of acties. Wij raden u aan gebruik te maken van W vragen zoals: <u>wat</u> wilt u bereiken, <u>wie</u> gaat u erbij betrekken, <u>wat</u> gaat u doen, <u>welke</u> doelstellingen streeft u na? Bij de beoordeling van de kwalitatieve gunningscriteria wordt in het algemeen gelet op de volgende elementen: • Hoe duidelijker (concreet, specifiek, onderbouwd en ondubbelzinnig) uw beantwoording is, hoe beter deze zal worden beoordeeld; • Hoe begrijpelijker (leesbaarheid en eenduidigheid) uw beantwoording is, hoe beter deze zal worden beoordeeld; • Hoe realistischer en efficiënter uw beantwoording is (relevant en passend) binnen de gestelde uitgangspunten), hoe beter deze zal worden beoordeeld; • Naarmate uit uw beschrijving blijkt dat u een compleet en realistisch beeld heeft van de opgave, hoe beter deze zal worden beoordeeld; • De volledigheid en overtuigingskracht van de uitwerking; • Naarmate uw beschrijving de gemeente Utrecht het vertrouwen geeft dat de gestelde wensen binnen de gestelde uitgangspunten kunnen worden bereikt hoe beter deze zal worden beoordeeld; • Hoe meer uw inbreng op een effectieve en efficiënte wijze kan worden toegepast, hoe beter dit zal worden beoordeeld; • De mate waarin de voorgestelde werkwijze praktisch uitvoerbaar en goed onderbouwd is; • De mate waarin het voorstel een heldere en realistische visie geeft op de uitvoering, inclusief eventuele kansen om het projectresultaat te versterken.	
1. Plan van aanpak (Maximaal 10 A4) U maakt een Plan van Aanpak waarin u uw visie op de invulling van het pand omschrijft en daarbij ook hoe u de exploitatie en het beheer als (hoofd)huurder van het object de Vlampijpstraat 50 realiseert. Hierbij dient u uit te gaan van: - 2680 bvo m2 huisvesting voor creatieve gebruikers; - gedurende de looptijd van minimaal 10 jaar; - De 10 jaar gaat in op het moment van oplevering van het project, wat tevens de aanvang van de af te sluiten huurovereenkomst tussen huurder en gemeente. In uw plan van aanpak beschrijft u minimaal: 1. Welke verschillende doelgroepen/disciplines uit de kunst- en cultuursector gaat u huisvesten in het pand, passend bij het concept van een Culturele Broedplaats? Beschrijf dit o.a. in relatie tot het aanbod van type ruimtes zowel functie als m2, en of u verschillende huurprijzen (huurprijsdifferentiatie) gaat hanteren per doelgroep. De financiële uitwerking hiervan vragen wij aan u onder het aanvullende	50 punten

criteria van het ondernemingsplan. Het is een vereiste om werk- en tentoonstellingsruimte te bieden voor de culturele sector. Het uitgangspunt voor de gemeente is om te streven naar zo veel mogelijk betaalbare ateliers. 2. Omschrijf de wervings- en selectie strategie die u hierbij wilt toepassen en hoe u om wilt gaan met de selectie indien er sprake is van meer inschrijvingen dan beschikbare ateliers. Denk hierbij ook aan de wijze waarop u (culturele) diversiteit en inclusie onder uw onderhuurders bevordert. 3. De gemeente hecht waarde aan multifunctioneel ruimtegebruik en wil dat het pand efficiënt en doelmatig wordt gebruikt. Omschrijf op welke wijze de gemeenschappelijke ruimte zal worden gebruikt. Uw plan wordt beter beoordeeld als de ruimtes effectief en doelmatig worden gebruikt waarbij er zo min mogelijk ruimtes onbenut zijn en er zo veel mogelijke unieke onderhuurders een plek kunnen krijgen. 4. De wijze waarop u de communityvorming binnen uw onderhuurders wilt gaan bevorderen. 5. Hoe denkt u zoveel mogelijke betaalbare werkruimte te realiseren, waarbij de onderhuurprijs zo laag mogelijk blijft? Wat is uw visie waarmee u lage en betaalbare beheerkosten en servicekosten realiseert? Welke beheerskosten en leveringen en diensten (waaronder servicekosten) denkt u in rekening te brengen. Op welke van deze onderdelen wilt u gaan besparen, en op welke manier? 6. Uit uw plan blijkt dat u stilstaat bij het doen van een passend en betaalbaar aanbod aan de voormalige onderhuurders. Dit omvat de wijze waarop en de uitgangspunten die u hanteert bij het doen van een "passend en betaalbaar aanbod aan de voormalige onderhuurders van de Vlampijpateliers". Hierbij gaat het specifiek om de lijst met voormalige onderhuurders die vanuit de gemeente wordt versterkt. Beoordeling: De bovenstaande punten worden op basis van de plannen zowel kwalitatief als kwantitatief (aantallen en in percentage weergegeven) beoordeeld. Daarnaast wordt ook gekeken of de plannen aansluiten bij de door u opgestelde businesscase. De aangeboden onderhuurprijs uit punt 5 is bindend gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. U dient jaarlijks de gemeente een overzicht te verstrekken van de door u bij de onderhuurders in rekening gebrachte onderhuurprijs. De verplichting zal middels een boetebeding worden opgenomen in de hoofdhurovereenkomst.	
2. Ondernemingsplan Huurder levert een gedegen ondernemingsplan aan dat toeziet op een exploitatietermijn van minimaal 10 jaar. Deel A. 35 punten 1. Een reëel en haalbare businesscase, inclusief investeringsbegroting en exploitatiebegroting (harde eis) investeringsplan, prognose, financieringsplan en kas planning; Voor de vergelijkbaarheid houdt u in uw businesscase rekening met: a. een (aanhuur)huurprijs van € 75/vvo m2 exclusief servicekosten; b. U houdt de 2144 vvo m2 uit het SO ontwerp aan.	50 punten

c. Indicatieve indexatie van 2,5% per jaar; d. Geef daarbij aan hoe de huurprijs voor de eindgebruiker voor de diverse doelgroepen is opgebouwd, uitgesplitst naar kale huur en welke bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) inclusief alle beheerskosten van de exploitant die u wilt gaan doorbelasten. Denk hierbij bijvoorbeeld minimaal aan: i. Reservering leegstand ii. Personeels & organisatie kosten iii. Post onvoorzien Geef tevens aan of er sprake is van een huurdifferentiatie bij de doelgroepen. Hoe lager de kosten (en percentages) voor de onderhuurder(eindgebruiker), hoe hoger u scoort. Deze huurprijzen zijn bindend voor de inschrijving. e. De maximale kale huurprijs uit punt d. wordt gedurende de gehele looptijd van het huurcontract gehandhaafd, met dien verstande dat de huurprijzen jaarlijks maximaal mogen worden geïndexeerd met het CPI-prijsindexcijfer (2015=100); f. De (onder)huurders van de ruimtes gebruiken het gehuurde voor minstens 90% voor btw-belaste prestaties voor minimaal de eerste 10 jaar. 2. Bij een reeds bestaande partij, de afgelopen drie jaarrekeningen Hoe meer de overhandigde jaarrekeningen inzicht in het eigen vermogen bieden ten opzichte van het vreemd vermogen en dit ten goede van de solvabiliteit ten goede komt, hoe hoger de score; Deel B. 15 punten 3. Geef minimaal 2 referenties van projecten waarbij uw organisatie aantoonbare ervaring en kennis heeft opgedaan met het beheer en exploitatie van vastgoed en/of creatieve broedplaatsen/atelierpanden. Geef daarbij aan waarom u dit ziet als goede voorbeeld referenties. 4. Een risicomatrix waarin u mogelijke risico's van uw plan van Aanpak en uw ondernemingsplan benoemt en eveneens aangeeft hoe groot de kans is dat deze optreden en hoe groot de impact zou zijn wanneer deze optreden. Tevens geeft u mogelijke mitigerende maatregelen aan; 5. Hoe u het (sociaal en technisch) beheer van het pand voor ogen heeft en hoe de taken en rollen verdeeld zijn en welke taken de huurder op zich neemt; 6. Hoe en door wie de financiële administratie gevoerd wordt. De bovenstaande punten worden op basis van de plannen zowel kwalitatief als kwantitatief beoordeeld.	
Door kandidaat gewenste afwijkende huurvoorwaarden en condities per afwijking	Min 10 punten (aftrek) per afwijking?

Eisen lay-out Plan van Aanpak en Ondernemingsplan:

Het plan van aanpak en het ondernemingsplan zijn elk een op zichzelf staande document en moet de volgorde van de hierboven opgesomde punten (1, 2, 3, etc.) worden aanhouden, zoals het gunningscriterium is opgesteld.

Het lettertype van het plan van aanpak en ondernemingsplan is vrij te kiezen, maar de tekst moet minimaal in tekengrootte 10 worden geschreven. Dit plan van aanpak bestaat uit maximaal 10 pagina's A4. Het ondernemingsplan bestaat uit maximaal 10 pagina's A4. Indien u de twee plannen samenvoegt zijn dit in totaal maximaal 20 A4's

Genoemde maxima is inclusief eventuele afbeeldingen die hierin worden opgenomen. Als u het maximum overschrijdt, dan beoordeelt de gemeente het deel van de gegevens na de maximaal gestelde pagina niet. We beoordelen alleen de tekst die wordt opgenomen in het plan van aanpak c.q. ondernemingsplan. Teksten uit links naar websites nemen we niet mee in onze beoordeling.

Voor het toekennen van een cijfer en de bijbehorende punten wordt voor de aanvullende gunningscriteria de volgende puntenschaal gehanteerd:

Waardering	Beschrijving (indicatief)	Score
Uitstekend	De door u beschreven aanpak voldoet in zeer hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee maximale meerwaarde voor de gemeente	100 %
Goed	De door u beschreven aanpak voldoet in hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee ruime meerwaarde voor de gemeente	80 %
Voldoende	De door u beschreven aanpak voldoet in voldoende mate aan het gevraagde. U biedt hiermee enige meerwaarde voor de gemeente	60 %
Matig	De door u beschreven aanpak voldoet in beperkte mate aan het gevraagde. U biedt hiermee weinig tot geen meerwaarde voor de gemeente	25 %
Slecht	De door u beschreven aanpak voldoet in onvoldoende mate aan het gevraagde. U biedt geen meerwaarde voor de gemeente	0 %

Bent u geïnteresseerd in de locatie en wilt u meer weten?

Bent u geïnteresseerd in de locatie en heeft u vragen omtrent de uitvraag? Dan bestaat de mogelijkheid tot bezichtigen van de Vlampijpstraat 50. Bezichtigen is mogelijk op **7 oktober tussen 13.00uur en 15.00uur**. Wilt u gebruik maken van de bezichtigingsmogelijkheid dan kunt u zich aanmelden via het contactformulier van het makelpunt of mailen naar makelpunt@utrecht.nl

Heeft u aanvullende vragen over de publicatie dan is er een mogelijkheid deze te bespreken in een aanvullend gesprek. Deze plannen wij dan graag met u in op **vrijdag 10 oktober tussen 9.30 uur en 12.00uur** of op **donderdag 16 oktober tussen 9.30 uur en 12.00uur** op het stadkantoor van de gemeente Utrecht. Tijdens dit gesprek kunt u verduidelijkende vragen aan ons stellen. Hierbij zal een dialoog light (één gesprek per marktpartij) worden toegepast, waarin partijen vragen kunnen stellen of suggesties aan kunnen dragen waar de gemeente zelf nog niet over heeft nagedacht. Wij verzoeken u om de vragen 2 werkdagen schriftelijk voor de afspraak bij ons aan te leveren. Alle vragen die worden gesteld door geïnteresseerden en de antwoorden die u van ons ontvangt delen wij in de vorm van een nota van inlichtingen openbaar met alle partijen en gaan onderdeel uitmaken van deze uitvraag.

Wilt u in aanmerking komen voor een huuraanbieding?

Indien u in aanmerking wilt komen voor het huren van het gebouw dan dient u uw interesse en onderbouwing **uiterlijk op maandag 1 december 2025**, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht met een inhoudelijke inschrijving aan Makelpunt@utrecht.nl onder vermelding van "Inschrijving huur Vlampiepstraat 50". Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, wordt u niet meer meegenomen als geïnteresseerde in de selectieprocedure. Het staat de gemeente vrij om op ieder moment de procedure te beëindigen en niet over te gaan tot een aanbieding van verhuur. U heeft in een dergelijk geval geen enkel recht op vergoeding van kosten en/of schade op welke wijze dan ook.

U stuurt ter onderbouwing de volgende zaken mee:

- Plan van aanpak
- Een ondernemingsplan

Inclusief format exploitatiebegroting (format gemeente op te vragen bij inschrijving)

Als u zich inschrijft voor deze opdracht, dan verklaart u daarmee dat u onvoorwaardelijk akkoord gaat met alle gestelde eisen en voorwaarden. U verklaart met uw inschrijving ook dat u de opdracht onvoorwaardelijk kunt uitvoeren volgens de gestelde eisen.

Planning

Voor deze aanbesteding geldt onderstaande planning. De gemeente kan deze termijnen nog aanpassen gedurende de procedure.

Datum	Beschrijving/activiteit
29 september 2025	Publicatie verhuuraanbod
10 oktober tot en met 16 oktober	Verduidelijkende gespreksrondes
20 oktober 2025	Nota van inlichtingen
1 december 2025	Deadline inschrijving verhuur aanbod
30 januari 2026	Bekendmaking gunning
23 februari 2026	In geval van gunning, tekenen huurcontract
30 januari 2026 tot en met 24 april 2026.	Huurder kan meedenken op DO/TO ontwerp

Beoordeling van uw reactie

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen met een team van vertegenwoordigers van culturele zaken en vastgoed.

Beoordeling reacties:

- Als u voldoet aan de eisen en minimaal voldoende scoort op alle onderdelen kunnen wij u uitnodigen voor een verificatiegesprek ter verduidelijking van uw antwoorden.
- Op basis van het verificatie gesprek kunt u uw plannen nader toelichten. De toelichting die u geeft op uw plan zult u later ook schriftelijk aanleveren als aanvulling op uw plan. Hierbij is het mogelijk dat uw definitieve score een trede omhoog of een trede omlaag kan worden bijgesteld.

Ten overvloedige wijzen wij erop dat u niet aan alle aanvullende criteria hoeft te voldoen, maar u scoort dan geen (of minder) punten voor die criteria waar u niet (of slechts ten dele) aan voldoet. Uiteindelijk kijken we naar de totaalscore.

Er kunnen zich dan twee situaties voordoen:

1. U voldoet aan de gestelde criteria en heeft de hoogste score. De gemeente Utrecht beoordeelt u als meest geschikte potentiële huurder. De gemeente kan dan de stukken opvragen waaruit u kan aantonen dat u voldoet aan de gestelde criteria. Deze stukken dient u binnen 5 werkdagen op verzoek van de gemeente toe te sturen. De gemeente zal u uitnodigen voor een verificatiegesprek. Indien het verificatiegesprek door de gemeente als positief wordt beoordeeld, zal de gemeente u een huurvoorstel doen toekomen. Indien de als eerste geëindigde geïnteresseerde afvalt kan de gemeente besluiten de als tweede geëindigde geïnteresseerde uit te nodigen voor een verificatiegesprek, of de hele procedure opnieuw op te starten.
2. U voldoet niet aan de gestelde criteria of heeft niet de hoogste score. U maakt dan geen aanspraak op aanhuur van het gebouw en de gemeente zal u hierover informeren. Voor deze deelnemers bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen dit bericht van afwijzing, uitsluitend door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op twintig kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de deelnemers niet meer in rechte of buiten rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing.

Er meldt zich geen gegadigde binnen de gestelde termijn

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn geen gegadigden melden blijft deze openbare selectie open en is de gemeente Utrecht gerechtigd een huurovereenkomst aan te gaan met de eerste gegadigde die zich meldt.

Vragen?

Bij vragen, neem contact op met het Makelpunt makelpunt@utrecht.nl of via telefoonnummer [\(030\) 286 59 50](tel:0302865950)